



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 962 398 340  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL  
Forretningsadresse: v/Runar Pettersen  
Rathkes gate 16B  
0558 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 602 992	1 514 238
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 602 992</b>	<b>1 514 238</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	68 460
Annen driftskostnad		984 184	1 052 330
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 041 234</b>	<b>1 120 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>561 758</b>	<b>393 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 844	1 696
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 844</b>	<b>1 696</b>
Annen finanskostnad		152 052	94 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 052</b>	<b>94 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-146 208</b>	<b>-92 477</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>415 550</b>	<b>300 971</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>415 550</b>	<b>300 971</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>415 550</b>	<b>300 971</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		415 550	300 971
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>415 550</b>	<b>300 971</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 542 900	13 542 900
Sum varige driftsmidler		13 542 900	13 542 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 542 900	13 542 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 722	25 575
Sum fordringer		14 722	25 575
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 123 871	925 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 123 871	925 612
Sum omløpsmidler		1 138 593	951 187
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 681 493</b>	<b>14 494 087</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 458 853	6 043 303
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 458 853</b>	<b>6 043 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 461 253</b>	<b>6 045 703</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 833 360	2 976 598
Øvrig langsiktig gjeld		5 282 000	5 282 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 115 360</b>	<b>8 258 598</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 115 360</b>	<b>8 258 598</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 580	718
Leverandørgjeld		44 462	157 478
Skyldige offentlige avgifter			3 310
Annen kortsiktig gjeld		33 838	28 279
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 880</b>	<b>189 785</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 220 240</b>	<b>8 448 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 681 493</b>	<b>14 494 087</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366378

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 962 398 340  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL  
Forretningsadresse: v/Runar Pettersen  
Rathkes gate 16B  
0558 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 962 398 340  
BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 602 992	1 514 238
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 602 992</b>	<b>1 514 238</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	68 460
Annen driftskostnad		984 184	1 052 330
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 041 234</b>	<b>1 120 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>561 758</b>	<b>393 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 844	1 696
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 844</b>	<b>1 696</b>
Annen finanskostnad		152 052	94 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 052</b>	<b>94 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-146 208</b>	<b>-92 477</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>415 550</b>	<b>300 971</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>415 550</b>	<b>300 971</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>415 550</b>	<b>300 971</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		415 550	300 971
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>415 550</b>	<b>300 971</b>



Organisasjonsnr: 962 398 340  
BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		13 542 900	13 542 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 542 900	13 542 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 722	25 575
Sum fordringer		14 722	25 575
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 123 871	925 612
Sum omløpsmidler		1 138 593	951 187
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 681 493</b>	<b>14 494 087</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 458 853	6 043 303



Sum opptjent egenkapital	6 458 853	6 043 303
Sum egenkapital	6 461 253	6 045 703
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 833 360	2 976 598
Øvrig langsiktig gjeld	5 282 000	5 282 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 115 360	8 258 598
Sum langsiktig gjeld	8 115 360	8 258 598
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 580	718
Leverandørgjeld	44 462	157 478
Skyldige offentlige avgifter		3 310
Annen kortsiktig gjeld	33 838	28 279
Sum kortsiktig gjeld	104 880	189 785
Sum gjeld	8 220 240	8 448 383
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>14 681 493</b>	<b>14 494 087</b>



Organisasjonsnr: 962 398 340  
BORETTLAGET RATHKESG 16 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Rathkesgate 16 Brl A/L

5. mars 2024

Selskapsnummer: 1269





## Velkommen til årsmøte i Rathkesgate 16 Brl A/L

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

5. mars 2024 kl. 18:00, Felles loft.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Rathkesgate 16 Brl A/L



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder foreslås.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Det velges en møtedeltager til å føre protokoll. Som protokollvitner foreslås to eiere blant forsamlingen.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 1269 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens innstilling for vervene som er på valg:



Styreleder: Runar Pettersen - Rathkes gate 16 B (Gjenvalg)

Styremedlem: Lars Mortensen - Rathkes gate 16 D (Gjenvalg)

Styremedlem: Adele Catharina Nordli - Rathkes gate 16A

Varamedlem: Arash Safartabar - Rathkes gate 16C

Mvh

Valgkomiteen

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Runar Pettersen  
Stiller til gjenvalg

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adele Catharina Nordli  
Ny kandidat
- Lars Mortensen  
Stiller til gjenvalg

Sak 8

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomitè** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Eirik Waagaard  
Stiller til gjenvalg til valgkomiteen.
- Maren Lier  
Stiller til gjenvalg til valgkomiteen.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Runar Pettersen	Rathkesgate 16 B
Styremedlem	Eliza-Mari Almazol Hansen	Rathkes Gate 16 A
Styremedlem	Lars Mortensen	Rathkes Gate 16 D
Styremedlem	Stian Brinch Skaara	Rathkes Gate 16 D
Varamedlem	Anita Brun	Rathkes Gate 16 A

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Rathkesgate 16 Brl A/L

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Rathkesgate 16 Brl A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 962398340, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228      284

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

- Vi gjennomførte vår- og høstdugnad.
- Borettslaget gikk fra Telia til Telenor fibernett for internett og tv.
- Borettslaget har installert trådløs sone på loft og bakgård. Nettet blir operativt i løpet av våren.
- Hellene i bakgården ble vasket og rengjort.
- Det ble kjøpt inn nye møbler for bakgården og for takterrassen.
- Det ble gjennomført skadedyrbekjempelse hos en beboer.
- Det ble arrangert Haloween for barna i gården, sommerfest, bakgårdssalg og julegrantenning.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Eventuelle vesentlig avvik

Driftskostnadene er totalt noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn forventet knyttet til energi/fyring.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 195 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rathkesgate 16 Brl A/L.

### Lån

Rathkesgate 16 Brl A/L har ett lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Innkrevningen for tv er justert i tråd med faktisk kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VABES-OTX55-WO0FO-73N84-6XVEP-8JBCI



## BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL ORG.NR. 962 398 340, KUNDENR. 1269

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>761 401</b>	<b>624 634</b>	<b>761 401</b>	<b>1 033 713</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		415 550	300 971	226 278	217 950
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-143 238	-164 204	-154 000	-142 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>272 312</b>	<b>136 767</b>	<b>72 278</b>	<b>75 950</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 033 713</b>	<b>761 402</b>	<b>833 679</b>	<b>1 109 663</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 138 593	951 187
Kortsiktig gjeld		-104 880	-189 785
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 033 713</b>	<b>761 402</b>



**BORETTSLAGET RATHKESG 16 AL**  
**ORG.NR. 962 398 340, KUNDENR. 1269**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 208	1 508 123	1 539 000	1 613 000
Andre inntekter	3	4 784	6 115	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 602 992</b>	<b>1 514 238</b>	<b>1 539 000</b>	<b>1 613 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-8 460	-7 050	-8 500
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-9 104	-13 046	-10 608	-13 800
Andre honorarer	5	-10 000	-20 000	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-68 138	-60 120	-63 126	-73 750
Konsulenthonorar	7	-2 406	-14 731	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-123 250	-222 367	-148 100	-195 000
Forsikringer		-167 222	-156 232	-171 900	-184 000
Kommunale avgifter	9	-312 856	-258 799	-294 878	-340 000
Energi/fyring		-123 614	-163 258	-230 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 038	-88 623	-91 725	-104 000
Andre driftskostnader	10	-81 558	-75 153	-112 025	-95 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 041 234</b>	<b>-1 120 790</b>	<b>-1 189 412</b>	<b>-1 229 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>561 758</b>	<b>393 448</b>	<b>349 588</b>	<b>383 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 844	1 696	0	0
Finanskostnader	12	-152 052	-94 173	-123 310	-166 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-146 208</b>	<b>-92 477</b>	<b>-123 310</b>	<b>-166 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>415 550</b>	<b>300 971</b>	<b>226 278</b>	<b>217 950</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		415 550	300 971		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	12 592 900	12 592 900
Tomt		950 000	950 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 542 900</b>	<b>13 542 900</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		176	153
Forskuddsbetalte kostnader		14 546	25 422
Driftskonto OBOS-banken		1 122 932	922 797
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 900
Sparekonto OBOS-banken		939	915
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 138 593</b>	<b>951 187</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 681 493</b>	<b>14 494 087</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		6 458 853	6 043 303
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 461 253</b>	<b>6 045 703</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 833 360	2 976 598
Borettsinnskudd	15	5 282 000	5 282 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 115 360</b>	<b>8 258 598</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 357	23 798
Leverandørgjeld		44 462	157 478
Skyldige offentlige avgifter		0	3 310
Påløpte renter		14 937	718
Påløpte avdrag		11 643	0
Annen kortsiktig gjeld	16	4 481	4 481
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>104 880</b>	<b>189 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 681 493</b>	<b>14 494 087</b>
Pantstillelse	17	9 435 700	9 435 700



Garantiansvar 0 0

Oslo, 12.02.2024  
Styret i Borettslaget Rathkesg 16 AL

Runar Pettersen /s/ Eliza-mari Almazol Hansen /s/ Lars Mortensen /s/

Stian Brinch Skaara

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 321 776
Lokaler	173 004
Kabel-TV	107 280
Eiendomsskatt	22 884
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 624 944</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale nr 70001 i Borettslagets eie	-26 736
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 598 208</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Beboer refusjon defekt branddetektor	4 784
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 784</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000. I tillegg er det utbetalt kr 10.000.- for diverse vaktmestertjenester

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 104.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 406
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 406</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 188
Drift/vedlikehold elektro	-21 695
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 282
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 438
Kostnader dugnader	-2 647
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-123 250</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 908
Vann- og avløpsavgift	-190 443
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-96 446
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-312 856</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 387
Driftsmateriell	-2 423
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-6 788
Renhold ved firmaer	-55 971
Andre fremmede tjenester	-699
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 721
Velferdskostnader	-4 517
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 558</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 436
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	294
Andre renteinntekter	90
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 844</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-152 052
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-152 052</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi	755 907
Rehabilitering	11 836 993
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 592 900</b>

Gnr.228/bnr.284

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.



Opprinnelig 2017	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	1 023 402
Nedbetalt i år	143 238
	<u>-2 833 360</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 833 360</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-5 282 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 282 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Reskontroavvik	-4 481
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 481</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 282 000
Pantelån	2 833 360
	<u>11 643</u>
<b>TOTALT</b>	<b>8 127 003</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 592 900
Tomt	950 000
<b>TOTALT</b>	<b>13 542 900</b>

**Annen informasjon om borettslaget****Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3215236. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

Selskapsnummer: 1269 Selskapsnavn: Rathkesgate 16 Brl A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

18 av 19

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.